

Alain MANZON - Expert Immobilier - Consultant - Diplômé de l'Enseignement Supérieur

« HERO » 52, Corniche du Grand Souleyas - 83120 SAINTE MAXIME - Tél : 06.11.31.32.34 - Site web : www.alainmanzon.com Email : a.manzon@free.fr

CNEI*

COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS
Expert agréé sous le N°1004



ADEXVAL*

ASSOCIATION POUR LE DEVELOPPEMENT
DE L'EXPERTISE EN VALEUR
Expert agréé sous le N° 3



Entre les soussignés

D'une part, ci-après dénommé " LE MANDANT"

Agissant en qualité de :

propriétaire autre qualité à préciser :

Et Monsieur Alain MANZON,

- 1) Dûment agréé sous le n°1004 en qualité d'Expert Immobilier-consultant, au tableau de la Compagnie Nationale des Experts immobiliers (CNEI), association régie par la loi du 1er juillet 1901 enregistrée à la préfecture de police sous le numéro 91.1743 dont le siège social est à, 18 Rue Volney 75002 PARIS, et,
- 2) Dûment agréé sous le n°3 au tableau de l'association pour le développement de l'expertise en valeur (ADEXVAL), association également régie par la loi de 1901 enregistrée à la préfecture du VAR sous le numéro 83.201.52.235, dont le siège social est à 83140 Six Four Les Plages-Residence le soleil-Bat A2-20, avenue de Bucarin,
Assuré en RCP par la compagnie d'assurance ALLIANZ, police n° 53.338.598/024 et,
Exerçant- HERO-52, corniche du grand Souleyas 83120 -SAINTE MAXIME.

D'autre part, ci-après dénommé "L'EXPERT"

Parapher ici :

Le mandant mandate l'expert aux fins d'accomplir la mission suivante :

BIEN(S) IMMOBILIER(S) A EXPERTISER

OBJET DE L'EXPERTISE

☐ Rapport d'expertise détaillé ☐ Rapport d'expertise synthétique ☐ Certificat d'expertise ☐ Audit immobilier ☐ Avis de valeur ☐ Autre mission (à préciser ci-dessous), les biens expertisés étant évalués dans leur « état » au jour de l'expertise :

A cet effet, le mandant s'oblige à remettre à l'expert toutes pièces utiles à l'accomplissement de son mandat dont **il garantit, à sa connaissance**, l'authenticité et l'exactitude, et en particulier les pièces suivantes :

A défaut, l'expert reçoit du mandant tous pouvoirs pour demander ou retirer toutes pièces, titres et règlements, requérir tous extraits et plus généralement effectuer toutes recherches, solliciter tous renseignements s'adjointre tous consultants qui s'avèreraient nécessaires (notaire, avocat, géomètre, etc.), visiter les lieux, en dresser les croquis ou plans et photos s'il y a lieu.

Les honoraires de la présente mission étant forfaitaires, toute demande occasionnant des frais serait à la charge de l'expert sauf accord ultérieur des contractants ,les présentes étant synallagmatiques.

DUREE DE L'EXPERTISE

Le présent mandat est consenti et accepté, sous réserve de l'acceptation des honoraires prévisionnels figurant ci-après, pour une durée de mois au terme de laquelle l'expert devra remettre son rapport. Toutefois, le présent mandat sera tacitement reconductible pour une nouvelle période de mois si l'expert n'était pas en possession des documents lui permettant de mener à bien son mandat.

Parapher ici :

OBLIGATIONS DES PARTIES

➤ Code Civil :

Les parties déclarent agir dans le cadre général des :

- Articles 1101 à 1316 du Code Civil traitant des contrats et obligations conventionnelles en général
- Articles 1984 à 2010 du Code Civil traitant du mandat.

(L'application des articles 1382 à 1386 du code civil traitant des délits et quasi-délits étant expressément écartée sauf faute dolosive, lourde ou inexcusable de l'expert).

L'expert déclare ne pas rencontrer à sa connaissance de conflit d'intérêts pour l'accomplissement de la présente mission.

➤ Norme AFNOR :

L'expert s'oblige **autant que faire se peut** à respecter les principes de base de la norme Française AFNOR NFX50-110 de mai 2003.

➤ Charte de l'expertise :

Les parties entendent contracter **sous réserve des stipulations figurant ci-après** dans le cadre de la charte de l'expertise en évaluation immobilière prise dans sa cinquième édition, de Mars 2017.

Le mandant s'oblige à communiquer toutes les pièces utiles en sa possession (titres, conventions, situations locatives, plans, etc..) et d'une manière générale tout document significatif utile au bon fonctionnement de la mission de l'expert, dont il garantit à sa connaissance l'exhaustivité et l'authenticité à l'expert.

Il s'oblige à fournir à l'expert en toute loyauté les informations ou documents nécessaires à l'accomplissement de son mandat sans omettre ceux susceptibles d'avoir une influence sur celui-ci.

L'expert qui contracte avec une obligation de moyen, déclare avoir la compétence pour accomplir la mission qui lui est présentement confiée et n'avoir aucun conflit d'intérêt de quelque nature que ce soit correspondant à sa mission.

Pour faire application des engagements ci-dessus, l'expert définira dans son rapport les méthodes et définitions qui lui sont personnelles, notamment en ce qu'elles diffèrent des normes en vigueur et notamment celle de la charte de l'expertise version 2017.

Parapher ici :

**LIMITATIONS CONTRACTUELLES DU CHAMP DE LA MISSION DE
L'EXPERT
ET DE L'UTILISATION DE SON RAPPORT**

L'objet du présent mandat ayant été fixé ci-dessus est de plus précisé dans la grille d'intervention ou d'exclusion contractuelle suivante :

A) ETENDUE DU MANDAT

**SUR LES PLANS ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE : OUI NON OBSERVATIONS
et/ou RESERVES**

Recherche des titres
(Titre de propriété, permis de construire, etc.)

Recherches cadastrales

Demande du Certificat d'Urbanisme

Demande de renseignements urbanistiques

Demande du relevé de propriété

Recherches urbanistiques (POS, PLU etc....)

Vérification de l'adéquation entre les titres et autorisations
notamment urbanistiques avec l'état actuel des constructions

Bien libre d'occupation

Bien occupé

Analyse des baux

Demande de certificat hypothécaire

Etude du régime des assurances du bien

SUR LE PLAN TECHNIQUE :

Etablissement des plans

Calcul des surfaces (bâti, garage) ou des superficies (terrains)

Reportage photographique du bien

Parapher ici

SUR LE PLAN FINANCIER :

OUI	NON	OBSERVATIONS Et/ou RESERVES
-----	-----	--------------------------------

Examen de la fiscalité immobilière du bien :

- Droits de mutation - TVA immobilière - Plus-value

- Fiscalité locale - Autres :

SUR LE PLAN EXPERTAL :

OUI	NON	OBSERVATIONS et/ou RESERVES
-----	-----	--------------------------------

Calcul de la valeur vénale (Market value)

Calcul de la juste valeur (fair value)

Calcul de la valeur optimale du bien (highest and best use value)

Calcul de la valeur locative de marché (Market rent, Market rental value, estimated rental value)

Calcul de la valeur en poursuite d'usage (existing use value)

Calcul du coût de remplacement brut (replacement cost)

Calcul du coût de remplacement net (valeur intrinsèque, (depreciated replacement cost-DRC)

Calcul de la valeur d'apport

Calcul d'un prix de convenance ou d'opportunité (à définir), valeur de synergie (spécial purchaser price/marriage value)

Calcul de la valeur de vente forcée (forced sale price/deleted value)

Calcul de la valeur d'assurance

Calcul de la valeur hypothécaire (mortgage lending value)

Calcul du droit au bail

Calcul de l'indemnité d'éviction

Calcul de l'indemnité d'expropriation

Expertise selon la méthode par comparaison (Market approach)

Parapher ici

Expertise selon la méthode par le revenu ou par capitalisation-actualisation (income approach)

OUI **NON**
OBSERVATIONS
et/ou RESERVES

Expertise par le coût de remplacement net ou brut (cost approach)

Expertise par la méthode indiciaire

Expertise par la méthode par sol et construction (dite du bilan promoteur) (development appraisal or residual method)

Expertise par la méthode par sol et construction (dite des ratios professionnels) (profits method)

Expertise par la méthode d'actualisation des revenus dite du cash-flow immobilier-DCF (selon modèle propre à l'expert)

Autre méthode personnelle à l'expert (à définir)

Etablissement d'un rapport d'expertise détaillé

Etablissement d'un rapport d'expertise synthétique

Etablissement d'un certificat d'expertise (succinct rapport)

Actualisation d'une expertise antérieure

Révision de dossier

Avis sur dossier

Contrôle de cohérence d'une expertise d'un tiers expert

Revue ou certification des conclusions d'une expertise immobilière d'un tiers expert

Expertise conjointe avec établissement d'un rapport commun
Audit Immobilier (Due diligence)

Etudes diverses, missions spéciales définies ci-avant

Les valeurs sus-indiquées seront déterminées au jour de l'expertise.

Parapher ici

B) CONDITIONS GENERALES DU MANDAT

SUR LE PLAN TECHNIQUE :

**OUI NON OBSERVATIONS
et/ou RESERVES**

Le mandant reconnaît que toutes les restrictions tenant à l'étendue de la mission de l'expert comme par exemple le non-établissement des diagnostics légaux (amiante, plomb, termites etc...) lui ont valu une réduction d'honoraires par rapport à ceux facturés pour une mission totale.

Le mandant reconnaît qu'en contrepartie de **la réduction de la mission de l'expert et donc de la réduction de ses honoraires**, certains éléments non examinés ou non établis ou non dressés ou non vérifiés etc... par l'expert, **peuvent avoir une incidence sur l'établissement des valeurs de l'expertise.**

Par postulat, le rapport d'expertise sera considéré comme ayant été établi « in abstracto » c'est-à-dire que les éléments non examinés sont supposés être neutres dans les résultats obtenus pour la rédaction dudit rapport d'expertise.

Si tel n'était pas le cas, le mandant exonère expressément et contractuellement l'expert de responsabilité à ce sujet ; **Ce dernier ne pouvant et n'entendant pas endosser une responsabilité pour des données et missions qu'il ne lui a pas été confié d'examiner ni d'exécuter et pour lesquelles il n'a pas facturé d'honoraires.**

L'expert s'oblige à mettre en œuvre toutes diligences pour mener à bien sa mission telle que définie ci-avant qui relève de la catégorie des prestations de service. A ce titre, il est expressément précisé et convenu que tant vis-à-vis du mandant que des tiers, la responsabilité professionnelle de l'expert correspond à une **obligation de moyen** et non de résultat.

Compte tenu de la pandémie due au Covid-19 les références des transactions antérieures sur lesquelles s'appuie l'expert, peuvent être très difficiles à extrapoler. Le rapport à établir par l'expert sera fait sous cette réserve.

Parapher ici ;

C) CLAUSES RESTRICTIVES ET RESERVES CONTRACTUELLES D'UTILISATION. PRECAUTIONS DE LECTURE ET LIMITES D'UTILISATION DU FUTUR RAPPORT D'EXPERTISE

SUR LE PLAN JURIDIQUE :

OUI NON OBSERVATIONS
et/ou RESERVES

Le terme mandant s'applique au mandant lui-même, à ses ayants-droit ou ayants-cause.

Le mandant pourra citer, publier, faire référence au rapport d'expertise librement sans accord de l'expert.

Le mandant s'interdit d'utiliser le rapport d'expertise avant d'avoir soldé les honoraires de l'expert.

Le mandant tout en conservant le droit de demander des précisions et éclaircissements à l'expert, s'interdit de refuser de solder les honoraires en cas de désaccord sur les conclusions de l'expert.

En cas d'interruption du présent mandat quel qu'en soit le motif, les honoraires perçus par l'expert seront acquis. Si des honoraires résiduels sont dus, le mandant s'oblige à les solder.

L'expert, sauf convention expresse, prévue au présent mandat, n'est pas tenu de vérifier l'authenticité ou la véracité des documents qui lui sont remis par le mandant ou par les tiers.

Il devra cependant préciser dans son rapport d'expertise s'il a examiné des pièces originales ou des copies et qui est l'auteur de leur transmission.

L'expert ne pourra être tenu pour responsable au titre des articles 1792 et suivants du code civil, le présent mandat ne présentant pas les caractéristiques d'une expertise technique.

La responsabilité de l'expert ne pourra être recherchée que dans la limite du mandat qui lui est présentement confié et ce dans la limite de **-(Voir colonne n°3 ci-contre) - fois** le montant hors taxes des honoraires qui lui auront été versés*

Il est expressément précisé que la limite de responsabilité de l'expert fixée ci-dessus résulte de l'application de la définition du contrat de gré à gré prévue à l'article 1110 du code civil ainsi que de celles des articles 1231-3 et 1231-5 du même code (ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016)

*Montant négocié
librement entre le
mandant et
l'expert :
Responsabilité
limitée à
fois le
montant des
honoraires soit :

Le mandant prie les différents conseils (notaires, avocats, conseils juridiques, experts comptables, etc.) ainsi que les administrations fiscales et administratives de ne pas opposer leur secret professionnel à l'expert dans le cadre de l'accomplissement du présent mandat.

Parapher ici :

HONORAIRES AFFERENTS A L'EXPERTISE (*)

* Les honoraires contractuels fixés ci-après, sont à majorer des frais de recherche et de documentation si le dossier remis par le mandant était incomplet, et des débours, frais de déplacements, photographies, photocopies et autres frais réels ; les frais de téléphone et de secrétariat n'étant pas facturés en sus.

Après avoir pris connaissance du dossier et des pièces y afférentes l'expert adressera une proposition d'honoraires au mandant : Le mandat de l'expert ne sera considéré définitif qu'après acceptation desdits honoraires par le mandant.

Les parties forfaitisent d'ores et déjà les honoraires à la somme de
(montant exonéré de TVA selon l'article 293 B du CGI).

Les parties conviennent que les honoraires seront compris dans une fourchette fixée entre
€ dont le montant définitif sera déterminé en accord entre - elles avant la fin de l'accomplissement de la mission de l'expert.

ACOMPTE – SOLDE

Un acompte de € est versé ce jour par chèque N° , tiré sur , le solde à la remise du rapport.

Un acompte de € sera versé, dans un délai de 8 jours à compter de l'acceptation de la proposition d'honoraires et le solde à la remise du rapport.

LEGISLATION - MODE DE REGLEMENT DES LITIGES - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Dans le cas où le présent mandat a été préalablement signé par le mandant en dehors des locaux professionnels du mandataire hors la présence de ce dernier, sans que celui-ci ait sollicité le mandant, il ne relève pas de la législation applicable aux contrats qualifiés de « conclus hors établissement ou à distance ».

Cependant, en vertu des articles du code de la consommation numéros :

- L.121-18-2 : « Le mandataire n'a droit à aucune rémunération dans les 7 premiers jours de la signature du contrat ».
- L.121-21-5 : « Le mandant bénéficie d'un droit de rétractation de 14 jours. Le mandataire ne peut exécuter sa mission qu'après ce délai sauf à obtenir par document séparé, l'accord de son mandant ».
- L.121-21 et L.121-21-8 : « Le mandant peut renoncer à son droit de rétractation de 14 jours, par document séparé du mandat, dans l'hypothèse où la mission du mandataire serait totalement exécutée avant la fin des 14 jours ».

En cas de différend dans l'exécution du présent mandat, le mandant, conformément à l'article L 152-1 du code de la consommation est informé qu'il peut avoir recours à un médiateur agréé et, notamment à Maîtres COUTANT huissiers associés à Aix en Provence – 13100 - 47 bis boulevard Carnot.

En cas de litige, le seul tribunal compétent sera celui de DRAGUIGNAN, VAR.

Parapher ici :

